

緑あふれるアプローチで都市の住空間にも季節感を。
(グランドメゾン品川シーサイドの杜/東京都)



MANSION 考

集合住宅・戸建住宅における「都市居住」

都市の
暮らしを、
もっと豊かに。



プライバシーを守りながら開放的に暮らすという新提案。
(レグナムコート新宿展示場/東京都)

仕事帰りに最近話題のスイーツを楽しんだり、
散歩の途中にふと美術館に立ち寄ってみたり。
都市の暮らしは、どこかスマートで華やかに見えるものです。
ただ、住まう、という側面をとらえると、
周辺環境や空間の広さといった課題があるのも事実。
そこで私たちはこう考えました。
住み心地を追求すれば、都市の暮らしはもっと豊かになる。
積水ハウスは集合住宅と戸建住宅がノウハウを共有し
高め合うことで上質な住環境を提案し続けています。
“新しい日常”でライフスタイルが多様化するなか、
都市の住まいの在り方について語り合いました。



名古屋屈指の閑静な住宅街に馴染む佇まい。植栽には、この土地で命を育んできた既存樹を活かしています。(GM南山ヴァンクール/愛知県)

利便性、刺激、教育環境：都市に住まう魅力とは

今回、「都市居住」をテーマにするにあたって、さまざまな角度から考察を深めていけるよう、集合住宅と戸建住宅の担当者を集めていただきました。まずあらためて、都市に住む魅力とは何か、というところからお聞きしたいと思います。

「私は都市に住むこと2時間を買うこと、と考えています。職場や商業施設をはじめ、劇場や美術館など文化的な場所にも短時間でアクセスできる。駅に近い物件の人氣が高いのも、そこに魅力を感じるからだと思っています」(渡部)

「駅志向の方が一定数いらっしゃるのには、日々お客様の声に触れる営業としても実感します。今ちょうど、都内の同じ駅から徒歩2分と徒歩8分のマンションの販売に携わっているのですが、広さや環境が気に入ったからと、徒歩8分の方を選ぶお客様がいらっしゃる一方で、お出かけや来客を考えると、駅から近ければ近いほど良いと、迷わず徒歩2分の方を選ぶお客様もいらっしゃいます」(中河)



街を一望する庄巻の眺めはタワーマンションの魅力のひとつ。都市の躍動感が暮らしのエネルギーになります。(GM上町台レジデンスタワー/大阪府)

「来て東京に出てきた世代なので、とくにそんな風に思うのかもしれませんが」(造田)

「都市には若い人が多く、新しいビルや施設が次々と生まれてエネルギーが溢れます。フアッションでもグルメでもアートでも、最先端のものにいち早く触れたい人にとって、都市に住むことはやはり憧れであり刺激的なのではないでしょうか」(渡部)

「病院や学校など、安全・安心面や教育面での選択肢が多いことも魅力のひとつだと思います。お客様に土地を選ぶ基準についてアンケート調査をしたところがあるので、教育環境をあげる方が意外と多かったんです。あとは、土地のイメージというのも大きいですね」(造田)



自然の本来に近い状態で残されている「自然教育園」の森、その潤沢な緑がLDの借景となるように設計されています。(GM白金台五丁目/東京都)

窓の外に広がる緑の景色が都市のマンション暮らしを潤します。(渡部)

た池田山公園の美しい池や滝を想起させるような水盤のある風景をつくりました(渡部)

「共用スペースでその土地へのリスベクトやつながりを演出する、というのはGMらしいアイデアですね」(造田)

その土地ならではの眺め、という視点ではいかがでしょうか。

「眺望を求められるお客様は多いですし、窓の外の風景が借景になるような住空間づくりをしています。バルコニーなど二番大きな開口部は日照時間が長く明るい南向きにするというのが一般的ですが、南向き以外の方が眺めが良く暮らしの満足度を高められるという場合は、眺めを重視することもあります」(中河)

「戸建住宅でも3階などではバルコニー越しに街の遠景が見えるようにしたり、空に向かって視界が開けるような設計にしたりと、さ



さまざまな手法で眺めの良い住まいを実現しています」(造田)

「都市の住まいでは窓から緑が見えるかどうか、非常に大きなポイントとなります。港区のGM白金台五丁目では、各住戸から『自然教育園』の広大な森の景色を楽しんでいただけるよう、あえて西向きと北向きにバルコニーを設けました」(渡部)

「都市だからこそ身近に自然を感じたいという気持ちは理解できます。そういう意味でも、植栽が都市の暮らしにもたらす影響は大きいですね。

「GMでは、植栽計画を立ててから配棟を考えています。配棟を決めて空いたところに樹木や草花を植えるのではありません。日本の里山をお手本にした『5本の樹』計画や、環境共生という積水ハウスの理念が根底



にあるので、緑豊かな住環境づくりには力をかけています」(渡部)

「既存樹も上手に活かしていますよね。その土地が古来から持っているポテンシャルを増幅させている、そんな感じさせることがあります」(造田)

「敷地に良い樹木があれば撤去せずに活かす方法を考える、というのが基本方針です。とくに樹齢の長い大きな樹はその街の人々にとっても大切な風景の一部ですし、既存樹を組み入れた植栽は、やはり街並みによく馴染む

- ◆戸建住宅では中庭をつくることで、わが家だけの眺めを楽しむことができます。(浜田山シャワーウッド展示場/東京都)
- ◆都市のマンションライフに潤いをもたらす共用スペースの緑。ライトアップされる夜もまた豊かな表情を見せます。(GM伊勢山/神奈川県)
- ◆石積みと静かに水を湛えた水盤は、長い歴史のなかで親しまれてきた池田山公園の風景へのオマージュです。(GM池田山/東京都)

土地のポテンシャルを活かし潤いのある街並みをつくる

土地のイメージとは、突き詰めれば、その土地で育まれた文化や刻まれた歴史のことだと思えます。東京の都心には江戸時代から続く由緒ある場所がたくさんありますね。

「かつて大名屋敷があった、そこが大正末期から昭和初期に区画整理されて住宅地になったところが多いですね。高台が中心で、いわゆる高級住宅地と呼ばれるようなところ」(中河)

「たとえば品川区のグランドメゾン(以下GM)池田山は、区内でも有数の邸宅街にあります。閑静な街並みに調和する低層のフォルムで、共用スペースの庭には、歴史を彩ってき

talking member



●渡部 翔平

東京マンション事業部 設計室/一級建築士 宅地建物取引士 毎週日曜日は朝から学生時代の部活仲間や地域の子どもたちとフットサルを楽しんでいます。また、会社の先輩方に誘っていただいたゴルフを始めました。体を動かすことでリフレッシュしています。



●中河 樹勇

東京マンション事業部 販売課/宅地建物取引士 住宅ローンアドバイザー 3歳と5歳の息子がいるので、休日は幼稚園の送り迎えをしたり家事をしたり。料理も得意で、家族からの評判も上々です。今は控えているので、子どもたちと車で旅行に出かけることが一番の楽しみです。



●造田 敬

東京西支店 設計課/チーフアーキテクト/一級建築士 一級エクステリアプランナー 趣味は自転車です。週100キロを目標に、休日は自宅と葛西臨海公園を往復しています。いろいろ考えながら荒川沿いを走るのですが、とくに寒い季節の空は本当に美しく、至福のひとつです。



ものです」(中河)

「私も街並みとの共生というテーマについては、年々強く意識するようになっていきます。マンションはどうしても建物にボリュームが出てしまうのでできるだけ植栽がメインに見えるような潤いのある風景をつくりたい。そのためには奥行きのあるエントランスアプローチなど、引きの取り方も大事だと感じています」(渡部)

「マンションも戸建住宅も、街の財産。私たちはつねにそんな想いで住まいづくりをしています」(造田)

▲閉じることで開放感を得るという発想。最上階の開口部を大きくすれば空に向けて視界が広がります。(レグナムコート/イメージ画像)

▼(上)室内のいろいろな角度から楽しむことができる中庭の眺め。アオダモの樹は、絵になるよう枝ぶりも吟味しています。(個人邸/東京都)

▼(下)1日中カーテンを開けたまま過ごすことのできる住まい。都市の戸建住宅に新しい価値を生み出しています。(レグナムコート新宿展示場/東京都)



都市の戸建住宅の新提案、「レグナムコート」

戸建住宅では都市の新たな住スタイルとしてレグナムコートを提案されていますね。

「都市の敷地の特徴として、近隣密集による採光や風通し、眺望などの課題があります。そうした暮らしの心地よさにつながる要素を併せ持つ生まれたのが「レグナムコート」です。いわば都市居住の理想を追求して生まれた戸建住宅なんです」(造田)

「大きく立ち上げた壁と中庭(コート)という組み合わせは斬新だと思いました。壁の内側は、外から独立した自分たちだけのエリアです。そこに光や風、緑などを取り込んだ、自前の環境をつくると同時にプライバシーも確保する。心地よく開放的に住まうために閉じる、という逆転の発想ですね」(渡部)

「わが家だけの風景を楽しむという点では、タワーマンションに住む方が窓の向こうに広



中庭の緑の眺めが心地よい開放的なLDK。バルコニーもプライバシーがしっかり守られています。(個人邸/東京都)



外からの視線を遮る壁。その内側には、光と緑に包まれた中庭。都市の住まいの新しい選択肢です。(レグナムコート品川シーサイド展示場/東京都)

がる景色を独占して楽しむのと同じかもしれません。カーテンも開けっぱなしにできません」(中河)

「そこがとても大切なポイントなんです。都市の戸建住宅では近隣の家や建物からの視線が気になりますが、カーテンを閉めると空間がそこで終わってしまうんですね。1日中カーテンを開けたまま、中庭に降り注ぐ陽射しや風にゆらぐ緑を眺めて、自然の恵みや季節の移ろいを感じる。また、室内の間仕切り壁もできるだけ最小限にして、伸びやかな空間づくりをしています。都市でも豊かな住まい方や暮らし方ができる、という提案です」(造田)

そんな理想的な都市居住を実現した住まいがすでに建てられていますね。

「隣接しているマンションからの視線を遮りたい、というのがお客様からの要望でした。箱型にして外からは見えないようにしているのですが、家の中に進んで行くと中庭があって陽射しが壁にきれいに反射して、とても明るいんですよ」(造田)

「光や緑を感じながら子どもと遊んだり、夫婦で、時には一人でゆっくりおうちカフェを楽しんだり。中庭があることで暮らしのシーンが広がりますね」(渡部)

敷地の特性を見極め心地よい住まいづくり

GMでも自然を身近に感じられるような工夫はされているのでしょうか。

「自然光が降り注ぐサンルームや広めのバルコニーをつくったり、1階の住戸の場合はテラスをつくったり。じつはコートハウススタイルのマンションもあります」(中河)

「GM吉祥寺コートですね。各住戸の主な窓はインナーコートやプライバシーコートに面していて、GMとしては初となるトリプレックス(3層設計住宅)を採用しています。敷地が線路沿いということもあって、外部から守られた独立性の高い住環境になっています」(渡部)

「敷地のプラス面とマイナス面を見極めて住空間をトータルにプランニングする、という点では、マンションも戸建住宅も同じですね。都市の暮らしでも、光や風や緑を決してあきらめない。むしろ都市だからこそ、情緒のある豊かで心地よい住まいづくりを提案する。それが私たちの使命なのだと思います」(造田)

「ちなみに、造田さんは積水ハウスのトップクリエーター集団『チーフアーキテクト』のお一人ですが、プランニングの際にお客様と主にどんな話をされるのですか。マンションの設計

陽射しの変化、樹々のゆらぎ。都市の住まいにこそ豊かな情緒を。

(造田)



はお客様と直接対話をする機会が少ないので、興味があります」(渡部)

「チーフアーキテクトは、ライフスタイルや価値観などお客様のこだわりを住まいづくりに反映することにも、技術面の統括・指揮も行うことが多いのですが、最初に、背中とお腹をどちらに向けるか、ということをお話しさせていただきます。お腹とはメインとなる開口部のことで、要は方位ですね。夏至と冬至の光の方向などを絵で示しながら説明

▲(左)空間をすっきり広く使えるリビング収納など、戸建住宅のノウハウを活かしたプランニングはGMならではの。(GM品川シーサイドの杜/東京都)

▲(右)コートハウス型集合住宅など、積水ハウスでは都市居住のさまざまなニーズに応える住環境づくりを行なっています。(GM吉祥寺コート/東京都)

▲マンションの1階にはテラスを。ガーデニングや野菜づくりなど、家族そろって自然に親しむことができます。(GM西新フォレスト/福岡県)





「間取りや広さだけでなく、心地よさや暮らしやすさのためにどんな工夫をしているのか、実際の生活シーンを例に詳しくお伝えすると、そういうことなのか、とすぐ納得していただけます。説明しているうちについている私の方が熱くなってしまうのですが(笑)(中河)

住まいへの意識が変化 時代に合わせた生活提案を

永住意識の高い戸建住宅に比べると、とくに都市のマンションは資産価値で語られがちです。ただ、戸建住宅と同じ発想の空間づくりをしているGMを資産価値だけで判断するのはもったいないですね。

「資産としての価値はもちろん大切なですが、やはり、そこで心地よく住まえることが最大の価値だと考えています(中河)

「戸建住宅もマンションも本当に大切なのは、そこでどんな時間を過ごしたいのか、暮らしの中身の方なんです。その時に私たちに問われているのは、住まう、ということに対してどれだけプラスαの提案ができるかだと思います。だからこそ、いつの時代も積水ハウスの切り口は生活提案なんです(造田)

「たしかにそうですね。新しい日常のなか、わが家で過ごす時間が長くなったことで、住まい方や暮らし方に対するお客様の意識がずいぶん変化しています。その変化に対してどんなアプローチをしていくのか、しっかり考えなければなりません(中河)

「最近では、コロナ禍の影響もありワークスペースを確保したいというニーズが高まっています。LDの一角をカフェのようなしつらえにしてパソコン作業ができるようにしたり、一時的に

していきます(造田)

敷地の特徴を見極めるなど、都市における住まいづくりの根本的な考え方は、マンションでも戸建住宅でも同じなんです。

「そうですね。ちょっと違う角度から共通点があると、GMは戸建住宅で培われたノウハウを随所に活かしている、ということがあります。そしてまさにその点が、他社の物件との違いにもなっています(中河)

住まいへの満足度が高ければ、 住む場所への愛着も自ずと深まります。(中河)



「私の場合は、営業、設計、インテリアコーディネーターがチームとなってお客様と向き合い、住まいづくりを進めるケースが多いですね。まずはお客様に選ばれるチームであることが大切で、そのカギを握るのがインテリアコーディネーターの提案力であり、提案力の高さはお客様の満足度に直結します(造田)

「マンションではいくつかのカラーコーディネーターをご用意してその中から選んでいただくのですが、内装をカスタマイズしたり、家具を造作するケースが少なくありません(渡部)

便利で快適な 理想の都市居住を目指して

今後どのような住まいづくりを目指しますか。また、これから都市居住を考えている方にアドバイスやメッセージがあればお願いします。

「マンションにはさまざまな制約があるので、そのハードルを超えるようなプランニングで住み手のこだわりに応じていきたいと思っています。レグナムコートのような個性的な空間デザインにもチャレンジしたいですね(渡部)

「住みたい場所をかなり絞って物件探しをされるお客様がいらっしゃるのですが、場所にとられ過ぎるのはちょっともったいないな、というのが私の実感です。GMはご入居後のカスタマイズやリノベーションが非常に高く、住まいそのものに満足していれば住んでいる場所も自ずと好きになる、ということなのだと思います。これから都市で住まいを探される方は、ぜひ住空間の心地よさや快適さに目を向けていただければと思います(中河)

「戸建住宅のお客様は、土地の条件で悩ま



ていることが多いのですが、どんな条件の土地であれ必ず良いところがあります。その良さを引き出し、住み手が思い描く理想の暮らしにどう活かしていくのか、そのベストアンサーを導くのが私たちの役割です。便利で快適な都市居住の夢を一緒に叶えましょう(造田)

*

読者のなかにも、今都市居住をされている方や、これからの選択肢として都市居住を考えている方がいらっしゃると思います。都市で豊かに暮らすとはどういうことか、この機会にあらためて考えてみてはいかがでしょうか。



▶ (左) ニーズが高まっているワークスペース。LDK内に設ければ、家事の合間や子どもの様子を見ながら作業ができます。(GM上町一丁目タワー/大阪府)

▶ (右) 共用スペースのワークラウンジではほどよい緊張感を保ちつつ仕事ができ、気分転換にもなります。(GM鷺沼ザ・ヴィラ/神奈川県)

▶ 大型のテラスを設けるなど、「新しい日常」を快適に過ごすアイデアを随所に盛り込んでいます。(世田谷喜多見ザ・テラス/東京都)

「インテリアへの関心が高まっていることも、そうした意識の変化と関係がありそうです。インテリアの提案というのは、じつはハウスメーカーの特徴のひとつで、独特の文化なんです(中河)

個室化できるようにウォールドアをつけたり、共用スペースにセミオープンワークラウンジを設けているマンションもあります(渡部)

「GM鷺沼ザ・ヴィラではWiFi環境を整えて、プリンターやミニコンビニの設置も計画しています。大規模マンションでそうしたケースはあるのですが、100戸未満の規模でワークラウンジを設けるというのは最近の動きです(中河)

「戸建住宅でも同じようなニーズがありますね。小さくても良いので、もう部屋つくってほしいと。子どもの様子を見ながら仕事をする時は1階のオープンスペースで、集中したい時は2階の個室で、というように使い分けができるよう、複数のワークスペースがほしいという方もいらっしゃいます(造田)

「マンションの主流は3LDKですが、やはりもう1部屋ということ、4LDKの人氣が急上昇しています。短期間でこれほどまでにお客様の意識が変化するのかと驚いています(渡部)

「世田谷喜多見ザ・テラスのメゾネットプランでは、独立したワークスペース以外に大型のテラスを設けました。外出がしにくい状況でも、そこでお子様を遊ばせたり、グランピングのようなイメージで楽しんだり、アウトドアリビングとして活用したりと、住まいの可能性が広がります。コロナ禍以降、バルコニーの奥行きが深いマンションも好評で、住まいに求めるものが多様化していることを実感します(中河)